

Gut Ding will Weile haben ...

Am Anfang touristischer Projekte steht oft die Begeisterung. Hier allerdings war zu Beginn von Begeisterung noch wenig zu spüren. Im Gegenteil: Die Idee, mittels Public Private Partnership (kurz: PPP) für zwei bis dahin unabhängige Herausforderungen eine gemeinsame Lösung zu finden, wurde zuerst mit Skepsis aufgenommen. – Aber schön der Reihe nach: Von welchem Projekt reden wir?

Auf der privatwirtschaftlichen Seite stehen die Schweizer Jugendherbergen (SJH) und die Schweizerische Stiftung für Sozialtourismus (SSST). Diese suchten schon seit rund 10 Jahren eine passende Möglichkeit, in der Destination Saas-Fee Fuss zu fassen. Über die Jahre wurden viele Varianten mit oder ohne Neubau evaluiert – ohne Erfolg.

Auf der öffentlich-rechtlichen Seite bereitete das Freizeitzentrum der Burgergemeinde Saas-Fee zunehmend Kopfzerbrechen. Diese Anlage mit Schwimmbad und Wellnessangebot war in die Jahre gekommen und litt an schlechendem Attraktivitätsverlust. Die Infrastruktur war teilweise stark erneuerungsbedürftig und die Aufrechterhaltung des Betriebs zunehmend schwieriger und teurer. Wegen begrenzter finanzieller Möglichkeiten der Burgergemeinde waren keine «grossen Würfe» möglich.

Die PPP-Idee wird geboren

Im Jahr 2009 formulierten Gemeindevertreter erstmals die PPP-Idee: Wieso nicht den Neubau einer Jugendherberge mit der Sanierung des Freizeitentrums kombinieren? An einem Workshop setzten sich die Vertreter von Gemeinde und Jugendherbergen zusammen, um diese Idee zu prüfen. In den folgenden zwei Jahren wurde intensiv konzipiert, geplant und verhandelt. Für beide Projektpartner bedeutet das Projekt zum Teil Neuland. So etwa die Idee, dass die Schweizer Jugendherbergen erstmals als Betreiber eines öffentlichen Sport- und Wellnesszentrums auftreten sollen.

Von diversen Seiten gab es Bedenken gegen das Projekt. So befürchteten etliche Hoteliers und Ferienwohnungs-Anbieter von Saas-Fee, dass durch die neue Jugendherberge der

ohnehin schon harte Wettbewerb um Logiergäste noch verschärft wird.

Gegenwind kann auch beflügeln

Gegenwind muss nicht immer negativ sein. Das Projekt hat von der Skepsis letztlich auch profitiert. Beide Projektpartner wussten: Nur mit ausgereiften und detailliert verhandelten Grundlagen hat dieses Projekt eine Chance auf Akzeptanz. Vor Ort musste aufgezeigt werden, welchen Nutzen Saas-Fee und die Destination von der Ansiedlung einer Schweizer Jugendherberge haben. Und beide Seiten benötigten den Nachweis, dass dieses Projekt sowohl baulich wie betrieblich nachhaltige Synergien für beide Seiten bringt.

Im November 2011 kam die Stunde der Wahrheit: Das Stimmvolk von Saas-Fee entschied



© Projekt: Steinmann & Schmid Architekten

Im neugestalteten Aqua Allalin können es sich Besucher und Geniesser nach allen Regeln der Wohlfühlkunst gut gehen lassen.



Am Ortseingang von Saas-Fee eröffnet am 5. September 2014 das neue wellnessHostel4000

an der Urne über die Umzonung, die Baurechtsvergabe für den Neubau der Jugendherberge und den Investitionsbeschluss für

die Erneuerung des Freizeitzentrums. Selbst Befürworter waren im Vorfeld skeptisch und erwarteten an der Urne nicht unbedingt ein Ja. Es zeigte sich aber, dass sich die aktive Informationspolitik (Broschüre, öffentliche Informationsveranstaltung) und persönliche Überzeugungsarbeit gelohnt hatten. Die Stimmbürger stimmten den Projektvorlagen zu – wenn auch relativ knapp.

Heute wird mit Volldampf an der Realisierung gearbeitet. Im Herbst 2014 werden das «wellnessHostel4000» und das «Aqua Allalin» ihre Türen für die Gäste öffnen.

Steckbrief Leuchtturmprojekt in Saas-Fee

«Aqua Allalin»

- Erneuerung & Erweiterung des öffentlichen Freizeitzentrums
- Investitionskosten: CHF 6.8 Mio.

«wellnessHostel4000»

- Neubau Jugendherberge mit 168 Betten auf dem Freizeitzentrum
- Erster 5-geschossiger Beherbergungs-Holzbau im Minergie-Eco-Standard
- Investitionskosten: CHF 10.1 Mio.

Synergien

- Gemeinsame Baukonzeption und Baurealisierung
- Betriebsführung Aqua Allalin durch Schweizer Jugendherbergen im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrags
- Gemeinsame Betriebskommission für Angebotsentwicklung u.a.m.

Weitere Informationen

www.aqua-allalin.ch

Beide Partner profitieren vom Projekt

Bei PPP wird nicht selten kritisiert, dass damit lediglich öffentliche Aufgaben an Private übertragen werden und dies längerfristig der «service public» gefährden kann. Das präsentierte Projekt zeigt ein anderes Bild: Die beteiligten Partner profitieren von der Projektzusammenarbeit und dank der Sanierung des Freizeitzentrums kann ein für die Öffentlichkeit wichtiges Angebot erhalten bleiben.

Public Privat Partnership ist kein Allzweckmittel. Aber in diesem Fall hat es entscheidend dazu beigetragen, Projekte umzusetzen, die ohne diese Zusammenarbeit zumindest auf Jahre hinaus nicht realisierbar gewesen wären.



Martin Zumstein und Christoph Kalbermatter

Die Wirtschaftsberatung Kalbermatter & Zumstein AG konzentriert sich auf projektorientierte Unternehmens- und Wirtschaftsberatung.

Im präsentierten Projekt wurden folgende Aufgaben wahrgenommen:

- finanzielle Machbarkeitsanalysen (Gesamtprojekt)
- Businessplanung & Finanzierungssicherung (Aqua Allalin)
- Interessenvertretung Bürgergemeinde Saas-Fee in Verhandlungen mit Schweizer Jugendherbergen (Grundlagen zu Baurechtsvertrag, Pacht- und Bewirtschaftungsvertrag etc.)
- Bauherrenvertretung
- Kommunikation

martin.zumstein@wbkz.ch
christoph.kalbermatter@wbkz.ch
www.wbkz.ch